

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN

**FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DEM DAHMER WEG IM NORDWESTEN,
DEM STRANDREDDER IM NORDOSTEN UND DEM AMSELWEG IM SÜDOSTEN**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	15
6.3	Schifffahrt	15
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	17

ANLAGEN

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 18.01.2021

Vorprüfung des Einzelfalls zu den Bebauungsplänen Nr. 12, 2. Änderung und Ergänzung und Nr. 20 der Gemeinde Kellenhusen, PLOH, Bad Schwartau, September 2021

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen dem Dahmer Weg im Nordwesten, dem Strandredder im Nordosten und dem Amselweg im Südosten

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das nordöstlich der zentralen Ortslage liegende und vollständig bebaute Plangebiet gelten überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 1976 sowie für eine kleine Teilfläche im Südwesten die der 1. Änderung aus dem Jahr 1984. In diesen Bebauungsplänen sind vorwiegend Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO, tlw. auch Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für vier im Westen des Plangebietes gelegene Grundstücke besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dort nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch freistehende Einzelhäuser. In kleinen Teilbereichen sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen sowie im Osten eine Gartenhofhaussiedlung vorhanden. Tlw. finden sich Appartmenthäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl. Im Plangebiet sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Im Westen des Plangebietes beidseitig der Straße Fahrenhorst besteht noch ein Quartier mit älteren einheitlich gestalteten Siedlungshäusern auf vorwiegend großen Grundstücken.

Die Gemeinde Kellenhusen möchte im Plangebiet den, noch überwiegenden kleinteiligen Baucharakter bewahren; nach Abriss vorhandener Bebauung soll die weitere Errichtung größerer und insbesondere auch höherer Appartmenthäuser vermieden werden.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche liegt mit insgesamt ca. 16.100 m² unter 20.000 m². Allerdings stellt die Gemeinde Kellenhusen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 20 auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen beträgt mit ca. 19.760 m² fast 20.000 m². Da sich die Grundflächenzahlen im Laufe des Verfahrens ggf. noch ändern und der Schwellenwert von 20.000 m² dann knapp überschritten sein kann, hat sich die Gemeinde Kellenhusen entschieden, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. (PLOH, September 2021). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es

bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Gebiete bereits vollständig bebaut sind. Die Gemeinde Kellenhusen ist bestrebt, die vorwiegende Kleinteiligkeit der Bebauung zu bewahren und reduziert daher in der Summe die zulässige Grundflächenzahl. Dieses stellt langfristig eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser dar.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Änderung und Ergänzung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche, Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Verkehrsfläche dar. Die Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gelten überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 und seiner 1. Änderung. Festgesetzt sind im Wesentlichen Reine Wohngebiete, tlw. Allgemeine Wohngebiete mit zulässiger ein bis viergeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,6.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nordöstlich der zentralen Ortslage Kellenhusen und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Kellenhusen. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Ferienwohnungen bebaut. An der Ostlandstraße steht ein viergeschossiges Appartementhaus. Im Westen des Plangebietes findet sich an der Straße Fahrenhorst noch ein kleines Ensemble ehemaliger Siedlungshäuser in Rotstein. Südöstlich des Meisenwegs ist eine Gartenhofhaussiedlung vorhanden. Zwischen Finkenweg und der Straße Fahrenhorst liegt eine kleine Grünfläche, die den ehemaligen Kinderspielplatz abbildet. Tlw. ist Großbaumbestand vorhanden. Das Gelände ist nahezu eben.

Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben. Westlich des Dahmer Wegs befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	Ca. 0,91 ha	11 %
SO-Gebiete:	Ca. 6,01 ha	74 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,04 ha	13 %
Grünfläche:	Ca. 0,10 ha	1 %
Versorgungsanlagen:	Ca. 0,01 ha	< 1 %
Gesamt:	Ca. 8,07 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben diesen Bereich ordnende und bestandserhaltende Festsetzungen treffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Kellenhusen möchte mit der Aufstellung dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorwiegend die überwiegend noch kleinteilige Siedlungsstruktur stärken. Von Bedeutung ist dabei auch die Art der baulichen Nutzung, die sich überwiegend als gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen darstellt. Dieser vorgefundene Bestand entspricht nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten Reinen Wohngebieten, auch wenn (kleinere) Beherbergungsbetriebe dort allgemein zugelassen sind. Von der Festsetzung Reiner Wohngebiete sieht die Gemeinde Kellenhusen daher ab.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde die für touristische Zwecke und Beherbergung vorgesehenen Sondergebiete vorrangig im Südwesten und Nordosten der Ortslage sowie strandnah platziert. Die im Plangebiet durchgeführten Ortsbesichtigungen zeigen die tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen in etwa in der Anzahl der Dauerwohnungen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, bis auf 3 Bereiche an der Straße Fahrenhorst, in denen überwiegend dauergewohnt wird, Sondergebiete der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen festzusetzen. An der Straße Fahrenhorst sind Allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan außerdem, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

- (1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- (2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- (3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

- (4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der noch guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zu treffen sind. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandschutz.

Bebauungsstruktur

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan führt dieses tlw. zu einer geringen Grundflächenzahl, in einigen Bereichen aber auch zu einer Anhebung. Sie bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung kaum Einschränkungen, zumal auf eine Geschossflächenzahl nun gänzlich verzichtet wird. Erstmals aufgenommen werden Trauf- und Firsthöhen. Die rechtmäßig entstandenen, nun die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. First- und Traufhöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes beidseitig der Straße Fahrenhorst findet sich eine einheitlich gestaltete Siedlungsstruktur aus etwa der Mitte des letzten Jahrhunderts. Es handelt sich um Siedlungshäuser als Doppelhäuser mit roten Satteldächern und roten Mauerwerksfasaden. Dieses Ensemble mit deutlich ortsbildprägender Wirkung möchte die Gemeinde erhalten und trifft dort die Festsetzungen etwas restriktiver. In diesem Bereich erfolgt unterstützend auch eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Der Gemeinde Kellenhusen ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Kellenhusens bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit den vglw. geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Baurechte werden nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 18.01.2021). Die Immissionswerte für Wohngebiete, die der festgesetzten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ entsprechen, sind im Ergebnis für 10 rechtmäßig bebaute Grundstücke überschritten; allerdings nicht in einem Umfang, der gesundheitsgefährdend ist. Der Immissionswert von 0,2 bleibt dort deutlich unterschritten. Weitere vier Grundstücke liegen in einem Bereich zwischen 15% und 20 % der Geruchsstunden. Für drei am Dahmer Weg dem maßgeblichen landwirtschaftlichen Betrieb direkt gegenüberliegende Grundstücke ist auch der Immissionswert von 0,2 überschritten. Hierzu ist auszuführen, dass eine langjährig gewachsene und ortsübliche Struktur vorliegt. In diesen gesondert gelagerten Fällen sieht die GIRL die Überschreitung des Immissionswertes von 0,2 vor.

Die Gemeinde hält es von daher für geboten, die betroffenen Grundstücke in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 einzubeziehen und dabei die vorhandene kleinteilige Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Bei einer Verkleinerung des Geltungsbereiches würde für diese Grundstücke keine Verbesserung erreicht; dann würden die Festsetzungen des Ursprungsplanes fortgelten.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Erhaltung eines gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnen und Ferienwohnen werden überwiegend Sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind fokussiert auf Ferienwohnungen/Beherbergung und sonstige Wohnungen. Damit unterscheidet sich das Sondergebiet von den Baugebieten der BauNVO.

Für drei Teilbereiche an der Straße Fahrenhorst werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete werden dabei gegliedert; dort, wo untergeordnet Ferienwohnungen vorhanden sind, wird die diesbezügliche Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zugelassen (WA-1-Gebiete). In dem Bereich mit Geschosswohnungen (WA-2-Gebiet) werden dagegen alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Hier sollen die Dauerwohnungen gesichert werden.

Grundsätzlich müssen Ferienwohnungen einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke vorgehalten werden. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch geringfügigen Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit vereinzelt die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Die Gemeinde Kellenhusen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber deutlich unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Firsthöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem Gesamtquartier angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes mit seiner überwiegenden Kleinteiligkeit in diesem Teil der Ortslage sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht etwa dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit weitgehend einzelnen überbaubaren Flächen kann die kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Für das erhaltenswerte Siedlungsensemble im Westen des Plangebietes an der Straße Fahrenhorst sichern Baulinien die straßennah angeordneten Siedlungshäuser. Diese Baulinien bilden den Hauptbaukörper ab. Erker und Vorbauten können vor die Baulinien treten.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung dort vorhandener genehmigter Nutzungen bzw. die grundsätzliche Eröffnung einer zweiten Baureihe entspricht nicht der Planungsentention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen dort genießen Bestandsschutz.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Für das autofreie Quartier im Südwesten des Plangebietes (SO*-Gebiet) werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung weitgehend übernommen.

Sonstige Festsetzungen betreffen weiter die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Der Gemeinde Kellenhusen ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Kellenhusen hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Im Bereich der Siedlungshäuser im Westen des Plangebietes werden diese Festsetzungen restriktiver gefasst, da die dortige Gestaltung erhalten werden soll.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Weitreichende Änderungen sind nicht geplant. Planungsrechtlich vorbereitet wird die Verbreiterung des Fußweges vom Lerchenweg zum Dahmer Weg. Da alle Grundstücke bebaut sind, ist die Erschließung überall gegeben.

Die Gemeinde Kellenhusen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen unterstützt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Zudem sind alle Grundstücke bereits bebaut.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Voll-

zug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

4 Immissionen / Emissionen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 18.01.2021). Die Immissionswerte für Wohngebiete, die der festgesetzten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ entsprechen, sind im Ergebnis für 10 rechtmäßig bebaute Grundstücke überschritten; allerdings nicht in einem Umfang, der gesundheitsgefährdend ist. Der Immissionswert von 0,2 bleibt dort deutlich unterschritten. Weitere vier Grundstücke liegen in einem Bereich zwischen 15% und 20 % der Geruchsstunden. Für drei am Dahmer Weg dem maßgeblichen landwirtschaftlichen Betrieb direkt gegenüberliegende Grundstücke ist auch der Immissionswert von 0,2 überschritten. Hierzu ist auszuführen, dass eine langjährig gewachsene und ortsübliche Struktur vorliegt. In diesen gesondert gelagerten Fällen sieht die GIRL die Überschreitung des Immissionswertes von 0,2 vor.

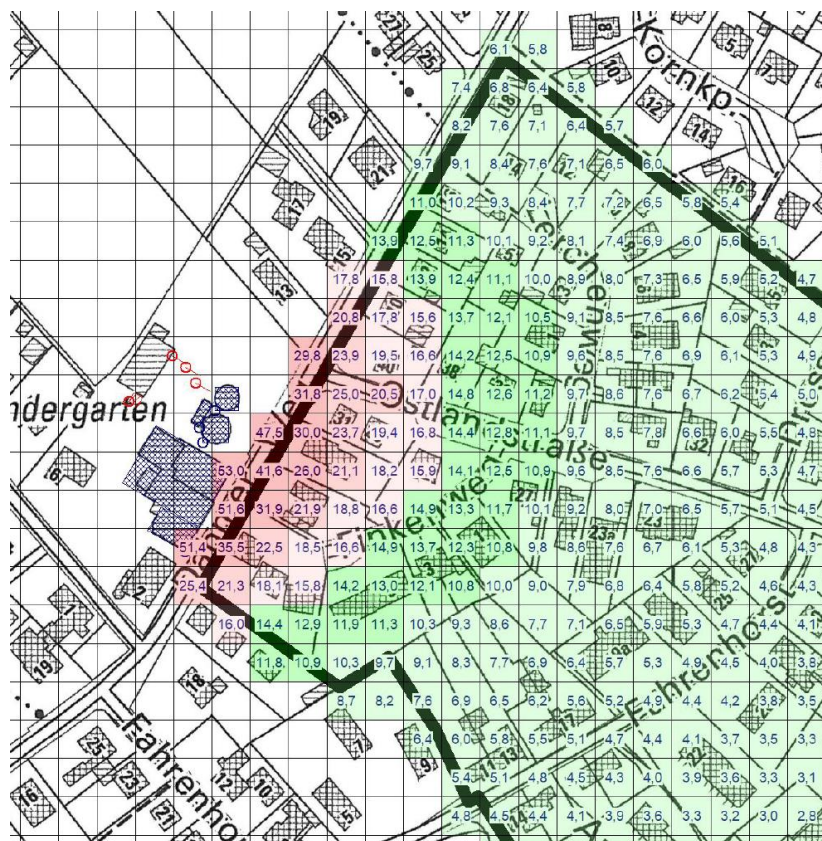


Abb.: LWK

Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgesehen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und

Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben im Bereich der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, be-

zieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG Leitungsauskunft vom 17.11.2021

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anmerkungen:

Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen. Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 07.04.2022 gebilligt.

Kellenhusen, 18.05.2022

Siegel

(Nicole Kohlert)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung und Ergänzung ist am 29.07.2022 rechtskräftig geworden.